住まいの
新築・増改築・リフォームの 留意点 ！

福島県耐震化・リフォーム等推進協議会

■新築・購入

○**設計はタダではない。**

住宅会社の設計料は工事費の中にしっかり含まれている。
一概には言えないが「タダより高いものはない。」ことを認識すべし。

○**設計監理と施工は分離することが望ましい。**

建築設計事務所は第三者の立場で素人である施主に変わって工事が設計通り進むように監理してくれる。良心的な施工業者もいるが、クレームが発生したときに解決が困難な設計施工の事例は多い。**建築確認済み証を受領し、記載してある設計者、監理者の顔と名前を確認**しておくこと。

○**広告・宣伝に惑わされない。**

テレビコマーシャルや折り込みチラシの過信は禁物。**坪２●８千円で即生活できる住宅は皆無**と言っても過言ではない。オプションで高くなるのは必定。

○住宅会社の営業マンは技術者では無いことが多い。

⇒契約優先、良いことしか言わないと思うこと。

○住宅展示場の備品（絵画、ソファ、テーブル、家電など）に惑わされないこと。

○住宅は一生一度の高い買い物。研究と検討の時間を十分に！

⇒展示会場で「本日限りの特典」などの口上に乗らないこと。
（毎日が特売日）

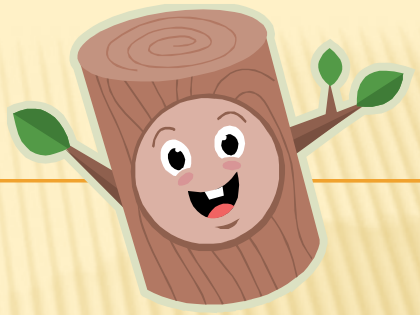
○工事の手戻りは大変なこと。言いにくくてもその場その時に**書面で伝え書面で回答**をもらうこと。

○設計段階、工事施工段階、完成入居後のメンテナンスに至るまで、**打合わせ記録（日時、相手の名前は　必須、できれば確認印も）を整理保管**すること。

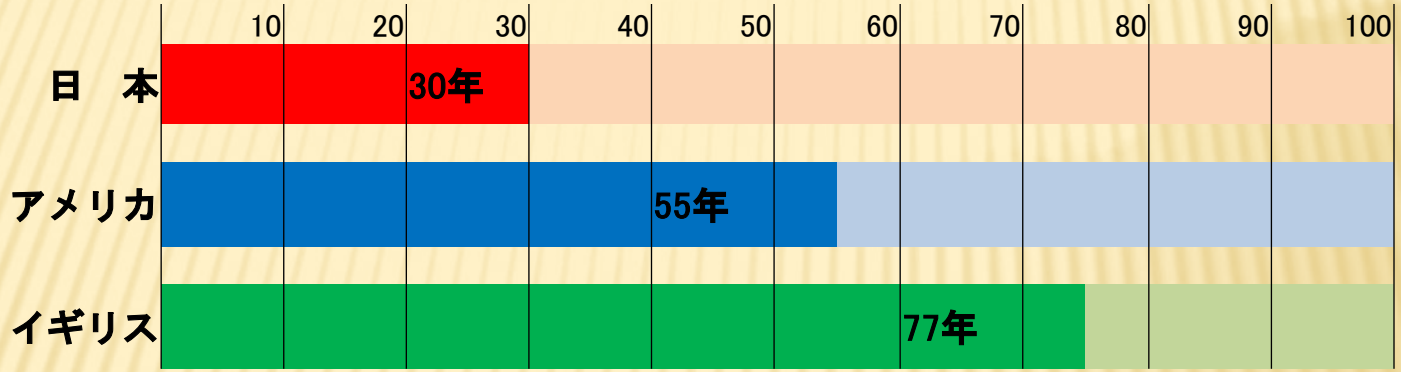
⇒書面が無くて「言った」「言わない」の水掛け論　になり、
結果泣き寝入りになることも・・・

住宅リフォームでエコな住まいづくり

長く快適に住まうために



□滅失住宅の平均築後年数国際比較



□量から質へ（「造っては壊す」から「長持ちさせる」ストック重視）

□住宅を長持ちさせると・・・

- 住居費負担が軽減する
- 住宅が資産になる
- 環境負荷が低減する

■増改築・リフォーム

1．リフォームの目的は・・・

○より長く住みたい⇒メンテナンス

年月が経ち、傷みが出てきた屋根、外壁、水回りなどの修繕

○より使いやすくしたい⇒ライフステージ対応

家族構成や暮らし方の変化、将来予測による増改築、間取りの変更

○より安全・快適に住みたい⇒グレードアップ（性能向上）

●性能向上には・・・

①耐震性能

1981年以前の住宅は現在の耐震基準を満たさないものが多く、近年の地震災害でも倒壊している事例が多い。リフォームの機会には耐震診断を行い、必要な補強を行うことが経済的にも有利。

②省エネ性能

「夏涼しく、冬暖かい」は家造りの基本。断熱性と気密性を向上させれば光熱経費節減と地球温暖化防止対策にも効果絶大

③バリヤフリー性能

日本は世界の長寿国。病気、加齢、怪我など誰も避けられない事態に備え、段差の解消、手すりの設置、通路の拡幅など、文字通り「転ばぬ先の杖」

④防犯性能

犯罪被害に遭わないために、普段の心構えとともに周囲からの見通し、庭園等のエクステリアの工夫、防犯性能の高い開口部ガラス、鍵、錠前などの改善

⑤環境性能

シックハウス、アスベスト、結露によるカビなどの対策として、仕上げ材や換気設備の改善

２．リフォームの手順は

１）イメージ固め

①リフォームしたい部分の洗い出し

・住まいの傷みや不具合の点検

・住まいの悩みや不満を家族で相談し、リォームの必要な箇所を絞り込む

②情報の収集

・雑誌やホームページ、ショールーム見学

③予算の目安

・リフォーム工事は計画変更や追加工事になることも度々。増築工事は固定資産税が増額になることも。

工事の内容によっては自治体の補助や融資、金融機関の低利商品がある。資金計画の検討を十分に。

④住まいの図面などを用意

２）業者の選定

●業者選びのポイント

①目指すリフォームにマッチした業者か。
　⇒ビル専門の建築会社もあるので住宅を専門とする業者か確認
②経験豊富で実績があるか
　⇒テレビコマーシャルや営業マンに惑わされない
③建築士や住宅相談員などの資格者がいるか
　⇒数多くの経験から適切なアドバイスが受けられる
④建設業の許可業者か。信頼できる団体に所属しているか。
　⇒　（工事の内容規模によっては許可が不要な場合もある。）
⑤自宅から近い業者か。
　⇒打ち合わせや不具合に対しすぐに対応してくれる
⑥実際にリフォームした住まいを見学する。
　⇒業者の仕事ぶりを見ることと、ユーザーの評価を聞くことができる。

●業者選びに迷ったら・・・

当協議会のホームページから、関係団体が推薦する地域の安心事業者を探すことができます。

また、リフォーム評価ナビの登録業者の閲覧ができます。
（http://www.refonavi.or.jp/）

★各団体に直接問い合わせも可能です。

（一社）福島県建築士事務所協会（http://www.sekkei-f.jp/）
（一社）福島県建設業協会（http://www.e-fukuken.or.jp/）
（一社）福島県電設業協会（http://www.fukudensetsukyo.or.jp/）
（一社）福島県空調衛生工事業協会（024-526-2036）
NPO法人循環型社会推進センター
（ http://www15.ocn.ne.jp/~junkan/ ）
全建総連福島（http://www.kensetufukushima.gr.jp/）

●候補業者が決まったら

①複数の業者から見積もりをもらう（「相見積もり」という）

工事内容が決まっている場合は同じ条件を依頼する。決まっていない場合は設計工事内容に関する提案書と見積書をもらう。予め「複数業者に依頼していること。」を伝える。

②見積書の内容チェック

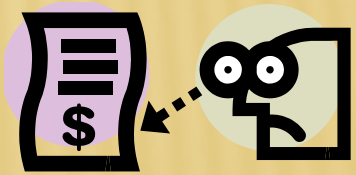
内訳書には仕様、数量、単価などの明細が分かることが重要で、工事内容が分かりにくく「工事一式・〇〇万円」などは信頼できない。

③施工体制や保証内容の確認

自社内で施工や管理をするのか下請けが多いか、保証などアフターサービスはどうかを確認。自社施工のリフォーム工事の見学を勧める業者は信頼できるといえる。

④納得いくまで検討、確認

見積書や提案書など、分からないことがあれば、納得がいくまで確認。最終的に選定した業者の見積書、提案書、打ち合わせ記録などは整理し保管。



３）契約書の取り交わし

①**契約書の無い口約束での工事**で、完成後に注文と違っていたり高額な請求に驚く事例が多い。**必ず契約書の取り交わしと最終的な見積書も忘れずに。**

②契約書類の、工事内容、金額、支払時期、工期などが打ち合わせと合っているか確認。

③契約書類には、契約約款、設計図書、仕様書、見積もり内訳書などがあり、**契約約款にはトラブルの保証や責任について明記されているか確認**

④増築の場合は**確認申請**など手続きが必要なので確認

４）工事内容の確認

①受け入れ準備

家財の片付け、水道ガスなどの使用制限、工事期間中の仮住まいなどの準備

②近隣挨拶

業者の出入り、工事車両の通行、騒音、ホコリなど迷惑をかけることの断りを。

③工事途中では自身の確認とともに工事担当者からの報告を受ける。

④工事内容の変更は必ず書面や図面で記録を残し、金額が変わる場合は再度見積書をもらい確認する。

５）工事が終わったら仕上がりや書類の確認

①業者とともに現場を確認し説明を受ける。
②手直し工事がある場合は工事内容と残金支払時期を確認。
③瑕疵保証の取り決めの確認。
④契約書類、保証書、設備機器の取扱説明書などの保管。

★悪質な訪問販売に注意

○執拗な訪問販売
- 突然やってきて断っても何回も来訪。勝手に工事図面まで作成し契約を迫る・・・。

○不要なサービス
- 屋根の改修工事なのに、今契約すると玄関ドアの取り替えをサービスするという・・・。

○モニター値引き
- 外壁リフォームを勧め、今ならモニターになると半額になるという・・

○強引な契約勧誘
- 「今日中に契約すれば半額。明日なら通常価格」などと深夜まで居座る。

○不安をあおる
- 「無料で耐震診断」と言って上がり込み、「補強をしないと地震で倒れる。」と不安をあおられ法外な値段で契約させられる。
- 「床下の湿気が多いとシロアリが発生して土台が腐る」と言われ、高額な床下調湿材や換気扇を買わされる。

民友　2009年(平成21年)7月25日（土曜日）

シロアリ駆除ニセ診断

県、東北住環に業務停止命令

県内で9億9095万円契約

特定商取法違反の疑い　県警が捜査開始

県は24日、住宅を訪問しシロアリなど虫の駆除工事が必要などとうそを言って契約を結んでいたとして、特定商取引法に基づき、住宅リフォーム業、東北住環（東京、海老根裕貴社長）に6カ月の業務停止を命じた。県警生活環境課は同日までに、同法違反の疑いがあるとして、同社の捜査を開始した。

県によると、同社は2005（平成17）年から今年2月にかけ県内で、名義上は別組織だが実質は一体となっていた「福島住宅環境協議会」「日本住宅環境事業組合県支所」などの名を使い分け、必要がない工事契約を結んでいた。契約者数は1636人で、契約金額は9億9095万3782円となっている。

主な手口は、同協議会名で消費者宅を訪問し「協議会の会員になると悪質なリフォーム業者が来なくなる」と会員登録と無料点検を勧誘。点検に応じると、同組合県支所名で点検を実施し、駆除の必要がない場合でも「虫の害で家屋が倒壊する危険性がある」ともちかけ、東北住環と契約を結ばせ、工事を行っていたとされる。

複数団体 使い分ける

消費者からの相談をきっかけに、県が専門知識を持つ土木部員を加え昨春から調査を実施。同様の被害があった栃木県と連携し事実関係を把握した。

栃木でもうその診断

栃木県も24日、同法に基づき東北住環に6カ月の業務停止命令を出した。

同県によると、同社の社員は住宅を訪問して無料住宅診断を勧誘し「虫食い状態になっている」「コンクリートにひびがある」などとうその診断結果を告げて契約を結んでいた。

訪問したのは、同社から

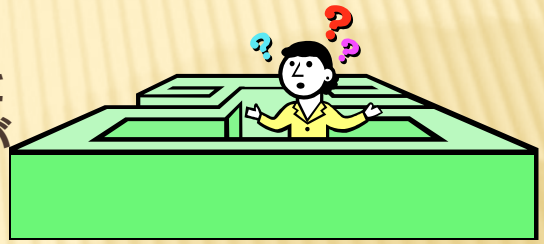
★クーリングオフ

もし、不本意な契約を交わしても８日以内なら
契約の解除（クーリング・オフ）が可能。

最寄りの消費生活相談センターや当協議会に相談ください。

いやーたいへんだぁ、めんどうだぁ！

新築や購入はもとより、リフォームも資金計画や手続きが面倒で気力と体力が必要。
特にリフォームは、図面や見積もりなど理解確認することが難しいので、手慣れた実績のある業者に依頼することが望ましい。



でも、ご安心を

これらのことを施主の立場になって代行してくれるのが法律で定められた建築士事務所だ。施主の希望を図面や完成イメージが分かりやすいパース（透視図）にまとめてくれるし、現場も設計通りにできているか逐次確認してくれる。資金計画についても税金から補助、融資まで相談に応じてくれる。必要なら良心的な施工業者も紹介してくれる。

まず、建築士事務所のドアを叩いてください。

一般社団法人福島県建築士事務所協会の会員であれば、
万が一のトラブルにも協会が責任を持って対応します。

★建築士法の改正で、（一社）福島県建築士事務所協会は法定団体となり、自主的な監督体制を整え、従前にも増して消費者保護の立場に立った設計監理を行います。各種相談や苦情解決に対応しています。